Contrato: v11.2_04/2022, nº 804882_375568L

# Contrato de Locação Residencial

**Imóvel: Casa número 99, 2, localizada à Rua Arraial de Matosinhos, Jardim Ana Rosa, São Paulo - SP, CEP: 03287-110**, código QuintoAndar, **893504882**, que **tem fim exclusivamente residencial.**

<table>
<tr><td>Aluguel inicial: R$ 730 (setecentos e trinta reais) por mês</td><td>Condomínio Total: Não aplicável</td></tr>
<tr><td>IPTU: Isento atualmente, caso a prefeitura passe realizar a cobrança da unidade futuramente, o Inquilino será responsável pelo pagamento do IPTU.</td><td>Seguro Contra Incêndio: R$ 13 (treze reais) por mês</td></tr>
<tr><td colspan="2">Vaga de Garagem: 0</td></tr>
<tr><td colspan="2">Prazo da Locação: o Contrato terá prazo de 30 meses, iniciado no dia ( 09/06/2022 ) e com fim em ( 09/12/2024 )</td></tr>
<tr><td colspan="2">Primeiro Pagamento: 14/06/2022<br>Após o Primeiro Pagamento, o Boleto da Locação vencerá normalmente no dia 7;<br>O Boleto do Condomínio terá o vencimento estabelecido pelo Condomínio.</td></tr>
</table>

**Inquilino(s): Miguel Ramos de Oliveira**, CPF: 465.044.998-70 **Regina Maria Albino Costa**, CPF: 087.983.448-03, denominado(s), daqui em diante, de "Inquilino";

**Locador(es): Clovis Jononi**, CPF: 136.082.888-56, denominado(s), daqui em diante, de "Locador";

## Disposições Gerais

**1. Regras da Locação:** Este Contrato existe para trazer os direitos e deveres de cada Parte na Locação do Imóvel. O Contrato vai retratar, da melhor forma possível, cada etapa do dia a dia dessa relação. **Fazem parte do Contrato as Regras da Locação**, vigentes à época da contratação e disponíveis em **"quin.to/regras-locacao-375568"** que vão aprofundar os detalhes, com o objetivo de tirar qualquer dúvida das Partes e criar condições para resolver problemas deste Contrato. São aplicáveis as Regras da Locação vigentes à época da assinatura do Contrato. Todos os itens em **azul** possuem maiores definições nas Regras da Locação. Ao rubricar aqui, as Partes confirmam que as minutas do Contrato e das Regras de Locação foram disponibilizados para análise de ambas as Partes anteriormente à contratação, além de terem lido e estarem de acordo com as disposições:

DS  DS  DS 

**2. Condições Negociadas:** outras condições da Locação, combinadas diretamente na Plataforma entre Locador e Inquilino, além do aluguel e encargos locatícios já negociados, estarão descritas no final desse documento, em um Anexo, quando aplicável.

> **2.1. Negociações posteriores:** quaisquer alterações dos termos aqui dispostos só serão consideradas parte integrante deste Contrato se realizada pelas Partes por meio da Plataforma e de acordo com suas regras de utilização.

**3. Vistorias:** Serão feitas Vistorias de Entrada e Saída para registrar as condições do imóvel no início e fim da Locação. Caso uma Parte encontre qualquer divergência, deverá apontá-la e comprová-la, com fotos, no **prazo de 5 dias do recebimento do laudo, sob pena de aceitar integralmente a vistoria apresentada.**

**4. Garantia locatícia:** tendo em vista que o Inquilino não apresentou garantias, o presente Contrato é celebrado sem quaisquer das garantias previstas na Lei do Inquilinato, possibilitando a cobrança antecipada de aluguéis.

## Aluguel e Encargos Locatícios

**5. Aluguel, IPTU e Seguro Contra Incêndio:** O Inquilino deverá pagar mensalmente, até o dia 7 de cada mês, o Boleto da Locação, que conterá o valor do aluguel, **referente ao mês vigente**, além dos valores de IPTU e do Seguro Contra Incêndio, conforme o quadro resumo no início do Contrato, e respeitada a regra do Primeiro Pagamento.

**5.1. Primeiro Pagamento:** Se a locação iniciar entre os dias 1º e 20 (inclusive) o vencimento do Primeiro Pagamento será após 5 dias da Data do Início da Locação. Se a locação iniciar após o dia 20, o vencimento será no dia 7 do mês subsequente, conjuntamente com o devido no segundo mês.

**5.2. IPTU:** A Administradora irá cobrar do Inquilino o valor da cota mensal do IPTU (valor anual dividido por 12 meses), que será repassado ao Locador, o qual deve pagá-lo diretamente à Prefeitura.

**5.3. Seguro Contra Incêndio:** O Inquilino ficará responsável pelo pagamento do prêmio do Seguro Contra Incêndio contratado. As especificações do Seguro Contra Incêndio padrão estão disponíveis em **"quin.to/seguroincendio"**. Caso as Partes tenham decidido contratar Seguro Contra Incêndio diverso do indicado no link **"quin.to/seguroincendio"**, as especificações de tal seguro deverão ser buscadas diretamente com a seguradora em questão.

**5.4.** O Inquilino e o Locador declaram neste ato ter (i) sido disponibilizada, (ii) lido e (iii) aceitado as condições gerais do Seguro Contra Incêndio (Condições Gerais do Seguro Compreensivo Residencial) indicado pelo QuintoAndar, disponível em **"quin.to/termosdoseguroincendio"**.

**5.5.** O Inquilino e o Locador declaram ter ciência de que a contratação do **Seguro Contra Incêndio** indicado pelo QuintoAndar é facultativa. Caso solicitem ou aprovem a contratação de seguro diverso, as partes reconhecem que (i) o QuintoAndar não será responsável por auxiliar o Inquilino e/ou o Locador no eventual acionamento da Apólice de Seguro Complementar Contra Fogo; e (ii) a abrangência da cobertura do outro seguro poderá ser eventualmente menor do que a do Seguro Contra Incêndio indicado pelo QuintoAndar, razão pela qual o QuintoAndar recomendará, nestes casos, que o Inquilino e o Locador sigam com o seguro indicado pelo QuintoAndar, sendo o Locador o único responsável pela aprovação ou não da apólice diversa.

**6. Boleto do Condomínio:** É responsabilidade do Inquilino obter e pagar o Boleto do Condomínio junto à Administração do Condomínio, conforme disposto em **"quin.to/regras-locacao-375568#boleto_condo"** . O Inquilino está ciente que os valores dos Encargos Locatícios descritos neste Contrato são de referência, pois são calculados por terceiros e estão sujeitos a alterações que fogem do controle do Locador e da Administradora. O Inquilino está ciente ainda que o valor do Condomínio previsto no Contrato pode não contemplar todas as despesas.

**6.1. Despesas Ordinárias, Multas Condominiais e Despesas de Contratação Facultativa:** As referidas despesas são de responsabilidade integral do Inquilino.

**6.2. Despesas extraordinárias:** estas despesas são devidas pelo Locador, mas caso o condomínio só emita um boleto, o Inquilino deverá pagar e pedir o reembolso, de acordo com as regras disponíveis em **"quin.to/regras-locacao-375568#boleto_condo"** .

**6.3. Inadimplência:** Caso o Inquilino não efetue o pagamento do Boleto de Condomínio no prazo estabelecido, o Locador ou a Administradora da Locação poderão efetuar o pagamento em nome do Locador, bem como poderá o fazer em relação aos pagamentos futuros. Neste caso, o Inquilino deverá indenizar o Locador por todos os valores pagos, aplicando-se também a **Multa por Atraso** conjuntamente das penalidades aplicadas pelo Condomínio.

**6.4. Multa do Condomínio:** Caso seja aplicada alguma multa pelo Condomínio ao Inquilino, ele ficará responsável por pagar diretamente ao Condomínio. Ver as regras da Multa do Condomínio em **"quin.to/regras-locacao-375568#multa"** .

**6.5. Último mês da Locação:** O pagamento do Boleto do Condomínio acontecerá da seguinte forma:

**6.5.1. Locação finalizada entre dia 1º e 9º (inclusive) do mês:** O Locador será responsável pelo pagamento do Boleto do Condomínio, o qual será proporcionalmente cobrado do Inquilino e reembolsado ao Locador.

**6.5.2. Locação finalizada após o dia 9º do mês:** O Inquilino será responsável pelo pagamento do Boleto do Condomínio, e será reembolsado proporcionalmente aos dias em que já não houver locação. Se o reembolso ao Inquilino for maior que o repasse devido ao Locador, este deverá pagar um boleto adicional para reembolsar o Inquilino do valor pago a maior.

**7. Multa por Atraso:** No atraso do pagamento do Boleto da Locação ou Boleto do Condomínio, será cobrada multa de 10% sobre o valor total devido, mais juros de 1% ao mês e correção monetária, calculados dia a dia até o pagamento. A inadimplência do Inquilino poderá ser comunicada aos Serviços de Proteção ao Crédito.

**8. Contratação e Troca de Titularidade dos Serviços de Utilidade Pública:** O Inquilino ficará responsável por contratar, se necessário, assim como transferir para seu nome e pagar os **Serviços de Utilidade Pública** diretamente às concessionárias. Ele também deverá comprovar a quitação destes deveres quando requerido.

**8.1. Serviços Indisponíveis:** A indisponibilidade de quaisquer dos serviços não será justificativa para

alterar a data de início da Locação, e cumpre ao Inquilino solicitar sua contratação e/ou religamento.

**8.2. Pendências Anteriores à Locação:** Deverão ser quitadas pelo Locador no prazo de 2 dias úteis da notificação nesse sentido. O descumprimento pelo Locador dá o direito ao Inquilino de efetuar o pagamento e solicitar o reembolso.

**8.3. Transferência de Titularidade:** Caso o Inquilino não providencie a alteração de titularidade dos Serviços de Utilidade Pública em até 10 (dez) dias do início da locação, e nem o cancelamento no mesmo prazo a contar da data de encerramento do Contrato, incidirá a Multa por Atraso prevista no item 7 deste Contrato, que será calculada com base no valor do aluguel vigente na data do inadimplemento.

**9. Visitas:** Locador e Administradora poderão efetuar visitas ao imóvel, por si ou terceiros indicados, mediante aviso prévio ao Inquilino com, no mínimo, 48 horas de antecedência e a depender de agendamento de hora e data, o qual deverá ser facilitado pelo Inquilino.

## Benfeitorias, Danos e Reparos

**10. Benfeitorias: O Inquilino não poderá fazer qualquer modificação ou benfeitoria no Imóvel**, ainda que necessária ou útil, **sem a prévia e expressa autorização do Locador, por escrito**, que deverá detalhar o escopo das mudanças e os respectivos e eventuais direitos de indenização. Salvo quando expressamente aprovada pelo Locador ou nas Regras da Locação, a realização de quaisquer benfeitorias não gerará direito a reembolso ou retenção do imóvel pelo Inquilino.

**11. Danos Anteriores à Locação:** O Locador somente terá a responsabilidade de reparar **Danos/Vícios Aparentes** do imóvel anteriores ao início da locação quando afetarem a Habitabilidade do Imóvel.

**11.1. Danos ocultos:** Em caso de **Danos/Vícios Ocultos**, não identificados em função do fornecimento de energia, água ou gás não estar ativo, deverá o Locador realizar o reparo ou autorizar que o Inquilino o realize, de acordo com os prazos do item 13.

**12. Danos causados durante a Locação:** O Inquilino deverá reparar prontamente os danos causados ao Imóvel, às suas instalações ou a bens móveis e acessórios, desde que ocasionados pelo Inquilino, demais moradores, familiares ou visitantes, independente de culpa.

**13. Reparos de Responsabilidade do Locador:** O Inquilino deverá comunicar a necessidade de reparo e o Locador deverá responder no prazo de 7 dias, da ciência da existência do vício, da providência a ser adotada para realização do reparo. Se o Locador não se manifestar no prazo estabelecido, aplicam-se integralmente ao presente Contrato as disposições conforme disposto em **"quin.to/regras-locacao-375568#reparos_locador"** .

**13.1. Reparos Urgentes de responsabilidade do Locador :** Quando houver vícios que comprometem as condições de usabilidade do imóvel mas não o tornam inabitável, tais como vazamentos ou infiltrações graves, entende-se que é necessário um reparo urgente. Neste caso, o Locador deverá responder sobre o procedimento a ser adotado para a realização do reparo em até 3 dias, contados do recebimento da notificação.

**13.2. Reparos Emergenciais de responsabilidade do Locador :** Quando houver vícios que comprometem as condições de usabilidade do imóvel sem a possibilidade de reparos paliativos e que, diante da necessidade de conter maiores danos, como rompimento de canos com grande vazamento, curto circuito na rede elétrica ou vazamento de gás com risco de incêndio, entende-se que é necessário um reparo emergencial. Neste caso, o Locador deverá responder sobre o procedimento a ser adotado para realização do reparo no momento em que for comunicado da existência do vício.

## Rescisão, Devolução do Imóvel e Descumprimento do Contrato

**14. Rescisão:** Ao término da Locação, o Inquilino deverá restituir o imóvel ao Locador, livre de pessoas e bens e **nas mesmas condições que o alugou e que foram registradas na Vistoria de Entrada**.

**14.1. Cancelamento antes da entrada no imóvel:** Se o Inquilino rescindir a locação até o dia anterior à Data de Início, deverá pagar multa no valor de 1 aluguel;

**14.2. Retomada do Imóvel pelo Locador:** Durante o Prazo da Locação, o Locador não poderá retomar o Imóvel, salvo descumprimento deste Contrato ou da Lei pelo Inquilino, acordo mútuo, ou por ordem do Poder Público.

**14.3. Rescisão no Primeiro Ano:** Se o Inquilino desejar rescindir o Contrato antes de 12 meses da Data de Início, deverá pagar multa no valor de 3 aluguéis, reduzida proporcionalmente pelo prazo já cumprido dos 12 meses, sem a necessidade de cumprimento de aviso prévio.

**14.3.1. Cálculo da multa:** O valor da multa será calculada pela equação: divisão do prazo restante para cumprimento dos 12 primeiros meses de vigência da locação por 12, multiplicado pelo valor total da multa aplicável.

**14.4. Rescisão após o Primeiro Ano:** Após o primeiro ano de Locação, o Inquilino poderá rescindir este Contrato sem multa, desde que envie aviso prévio, com antecedência mínima de 30 dias. Em caso de

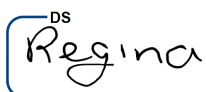
descumprimento do aviso prévio, o Inquilino deverá pagar o valor integral equivalente a um mês de aluguel vigente.

**15. Devolução do imóvel:** O Inquilino deverá notificar a Administradora previamente para realização de vistoria de saída, com o objetivo de comprovar a desocupação e devolução do imóvel nas mesmas condições em que o recebeu. Caso o Inquilino não devolva o imóvel nas mesmas condições, ressalvados os Desgastes Naturais e eventuais Benfeitorias/Reparos acordados entre as Partes, ele terá o prazo adicional de 7 dias, contados do recebimento da notificação neste sentido, para fazer todos os ajustes necessários. Caso o Inquilino não faça a integralidade dos reparos necessários neste prazo, a Administradora poderá efetuar os reparos/reposição de itens, conforme descrito em **"quin.to/regras-locacao-375568#devolucao"** .

**15.1. Indenização pelo descumprimento do Inquilino:** Se a Administradora ou o Locador fizerem os reparos de responsabilidade do Inquilino, nos termos da cláusula acima, o Inquilino se obriga a pagar, além do valor integral dos reparos, uma multa no valor de 40% do valor integral dos reparos, diretamente a quem os realizou.

**15.2. Lucros Cessantes:** Caso o Imóvel fique **impedido** de ser realugado graças à grande extensão dos danos, o Locador poderá comprovar este fato na Arbitragem, e pedir indenização ao Inquilino pelo que potencialmente deixou de lucrar.

**16. Descumprimento Contratual:** Caso uma das partes descumpra qualquer disposição deste Contrato, e não resolva o descumprimento no prazo de 15 dias, contados da notificação nesse sentido, a outra Parte poderá exigir o pagamento de multa no valor de 3 aluguéis vigentes.

**16.1. Penalidades específicas:** Caso existam no contrato Penalidades Específicas, estas deverão ser aplicadas ao invés das disposições do item acima, ressalvado o complemento da multa via Arbitragem, a depender da extensão do dano.

**Cláusula Compromissória: Eleição de Foro Arbitral**

**17. Ao efetuar a rubrica abaixo, as Partes estão integralmente de acordo que qualquer disputa ou controvérsia relativa a este Contrato será resolvida por Arbitragem. As Partes desde já ajustam que uma dentre as seguintes câmaras será livremente escolhida para administrar o procedimento arbitral, de acordo com os respectivos regulamentos, pela Parte que instaurar: (a) do TASP - Centro de Mediação e Arbitragem de São Paulo, (b) Arbitralis, ou (c) Arbtrato. A câmara escolhida na primeira arbitragem iniciada em relação ao Contrato, passar a ser a única competente para administrar todas as disputas posteriores.**

**18. O tribunal arbitral será composto por árbitro único. O procedimento arbitral observará as disposições do Contrato, das Regras de Locação e a legislação brasileira, devendo ocorrer preferencialmente pela plataforma online, e, na sua impossibilidade, podendo-se adotar o procedimento presencial, tendo como sede a cidade na qual se localiza o imóvel objeto do Contrato.**

**Disposições Finais**

**19. Cobrança por Terceiros:** Se alguma das Partes acionar um terceiro para fins de cobrança de valores, fica desde já estabelecido que a Parte devedora arcará com tais Honorários de Contratação, além de eventual sucumbência. O valor devido pela Parte devedora será de 10% do valor total discutido atualizado para a fase extrajudicial e 20% para a fase judicial ou arbitral.

**20. Comunicações:** As Partes estão cientes e de acordo que devem sempre manter o cadastro atualizado (telefone, email, endereço, etc.) na Plataforma da Administradora.

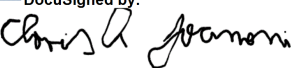
**20.1. Alteração de dados:** Caso haja mudança de meios de contato sem a devida atualização na Plataforma, todas as comunicações enviadas para os contatos que as Partes forneceram serão consideradas válidas.

**20.2. Notificações:** As Partes desde já autorizam que toda e qualquer comunicação ou notificação extrajudicial, judicial ou arbitral será feita por e-mail, incluindo citações e intimações. Caso o Inquilino receba qualquer comunicação emitida relacionada ao imóvel, deverá encaminhar à Administradora, sob pena de ser responsabilizado pelos prejuízos decorrentes da omissão de envio da Notificação.

**21. Múltiplas Partes:** Havendo mais de um Locador e/ou Inquilino, todos declaram-se respectivamente solidários entre si para todos os fins relacionados ao Contrato, concedendo poderes especiais para transigir, desistir, renunciar ao direito, receber, dar quitação, firmar compromisso e assinar declaração de

hipossuficiência econômica.

**22. Revogação de acordos anteriores:** Este Contrato representa o acordo integral das Partes com relação às matérias aqui tratadas, prevalecendo sobre quaisquer documentos ou tratativas anteriores em contrário.

**23. Assinatura Eletrônica:** As Partes acordam que o envio de páginas de assinaturas no formato PDF e/ou as assinaturas eletrônicas do presente Contrato, por meio de plataformas de assinatura eletrônica, devidamente autorizadas pela Infraestrutura de Chaves Públicas Brasileira – ICP-Brasil (e.g., Docusign), serão consideradas válidas, sendo o Contrato considerado executável, válido e vigente entre as Partes.

# Autorização de Entrada

Ao responsável pelo condomínio,

Na qualidade de intermediadora da locação do referido imóvel, autorizamos a entrada dos locatários abaixo, a ser realizada a partir da data de vigência acordada no quadro resumo do Contrato de Locação.

**Imóvel:** **Casa número 99, 2, localizada à Rua Arraial de Matosinhos, Jardim Ana Rosa, São Paulo - SP, CEP: 03287-110** , código QuintoAndar, **893504882**.
**Vaga de garagem:** 0
Alugado mediante Contrato de Locação #804882_375568L

**Moradores:** **Miguel Ramos de Oliveira,** CPF: 465.044.998-70

**Intermediadora:**

DocuSigned by:
Gabriel Braga, CEO
QUINTOANDAR SECURE SIGNATURE

QUINTO ANDAR SERVICOS IMOBILIARIOS LTDA
CNPJ: 16.788.643/0001-81

**Locador:**

DocuSigned by:
D88C6137AEC4481...

Clovis Jononi
CPF: 136.082.888-56